



La réhabilitation d'un quartier historique : l'exemple du Vieux-Mans

Rodolphe Dodier

► To cite this version:

Rodolphe Dodier. La réhabilitation d'un quartier historique : l'exemple du Vieux-Mans. Syfacte, 2005, 1, pp.34-42. halshs-00189942

HAL Id: halshs-00189942

<https://shs.hal.science/halshs-00189942>

Submitted on 22 Nov 2007

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Résumé :

La réhabilitation d'un quartier historique : l'exemple du Vieux-Mans

Le quartier du Vieux-Mans apparaît au visiteur contemporain comme un ensemble architectural remarquablement homogène et bien mis en valeur quoique encore assez méconnu. Cependant, pour arriver à l'état actuel, le processus a été long et complexe. Dans un contexte législatif favorable, porté par un changement de regard sur le patrimoine, le quartier du Vieux-Mans, plus ou moins refuge des marginaux dans les années soixante, est devenu un quartier résidentiel dont la dimension historique apparaît bien mise en valeur. Les acteurs du changement sont multiples : la commune du Mans ou ses émanations, malgré quelques erreurs initiales a joué un rôle important, mais les associations et l'implication des habitants ont été des moteurs importants du processus. Les conséquences de ce changement sont une appropriation par les catégories sociales aisées ou au moins ayant un fort capital culturel et des mutations dans les activités présentes dans ce site.

La réhabilitation d'un quartier historique : l'exemple du Vieux-Mans

Rodolphe DODIER
GREGUM/ESO, UMR CNRS 6590
Université du Maine

Présenter l'exemple de la réhabilitation d'un vieux quartier central d'une ville européenne dans le cadre de journées d'études consacrées à la médina de Sfax peut paraître un peu artificiel. Les contextes urbain (taille de la ville), social, économique et culturel bien sûr sont fondamentalement différents. Mais par la situation à l'échelle de la ville (un vieux quartier situé juste à côté du centre « moderne » de l'agglomération), par son unité architecturale identique (une vieille ville délimitée par des remparts), par les questions posées par la réhabilitation du quartier (musée à ciel ouvert ou quartier vivant ?), les cas du Vieux Mans et de la médina de Sfax présentent des similitudes utiles. Il ne s'agit pas ici de proposer des recettes ou d'imposer un modèle de réhabilitation, seulement d'exposer une expérience, de manière à proposer des pistes possibles pour la médina de Sfax, en évitant les écueils classiques de la réhabilitation ou en étant conscient des transformations que cela génèrera dans la composition sociale du quartier et dans sa perception par les habitants de toute la ville.

Le quartier du Vieux-Mans apparaît au visiteur contemporain comme un ensemble architectural remarquablement homogène et bien mis en valeur quoique encore assez méconnu. Cependant, pour arriver à l'état actuel, le processus a été long et complexe. Dans un contexte législatif favorable, porté par un changement de regard sur le patrimoine, le quartier du Vieux-Mans, plus ou moins refuge des marginaux dans les années soixante, est devenu un quartier résidentiel dont la dimension historique apparaît bien mise en valeur. Les acteurs du changement sont multiples : la commune du Mans et ses émanations, malgré quelques erreurs initiales, ont joué un rôle important, mais les associations et l'implication des habitants ont été également des moteurs importants du processus. Les conséquences de ce changement sont une appropriation par les catégories sociales aisées ou au moins ayant un fort capital culturel et des mutations dans les activités présentes dans ce site.

1/ Le Vieux-Mans : visite guidée

Le Vieux-Mans est un quartier historique d'environ 10 ha remarquablement conservé, situé entre le centre-ville et la Sarthe. 75% des 1300 logements datent d'avant 1915, ce qui rend le quartier remarquablement homogène du point de vue du bâti. Il est toutefois coupé en deux par une tranchée nommée le Tunnel. Cette ouverture faite fin 19^{ème} permet les communications entre l'est et l'ouest de la ville et n'est doublée, dans sa fonction de communication inter-quartier, par la rocade nord que depuis moins de deux ans. Cette ouverture génère une rupture dans la continuité du bâti, mais elle est plus visible de l'extérieur que de l'intérieur du quartier, le passage entre les deux cotés du Vieux-Mans se faisant facilement par trois ponts.

L'élément majeur d'homogénéité du quartier est donné par la remarquable enceinte gallo-romaine, qui donne au quartier une unité manifeste. Le parallèle avec la médina de Sfax est ici évident, bien qu'en certains points, notamment aux extrémités nord et sud du quartier, il soit difficile de mettre une limite nette, la muraille étant localement peu visible (soubassement de constructions plus récentes, plusieurs pans ont également disparus). L'enceinte gallo-romaine a été construite entre 270 et 300, mesurait 1300 mètres de long et délimitait un espace d'une dizaine d'hectare formant la base du Vieux-Mans actuel. Elle est ponctuée de tours tout les 30m, ces tours étant souvent superbement dégagées et mises en valeur le long de la Sarthe. Dans les années soixante, elles étaient noyées dans le tissu urbain particulièrement sur ce bord de la Sarthe où le quartier des tisserands formait un tissu très dense de maisons peu salubres. La muraille est ouverte d'une porte et de trois poternes, restes de la dizaine de portes initiales, et d'autres voies plus récentes ont été percées à l'époque moderne.

Le monument principal du quartier est la Cathédrale qui, avec l'église St Benoît, est l'un des deux lieux de culte encore en activité. La nef est romane et date de la fin du 11^{ème} siècle avec des reprises (voûte) les deux siècles suivants. Le chœur et les transepts gothiques datent du 13^{ème} siècle, et le chevet comporte de remarquables arcs-boutants extérieurs qui lui donnent un cachet spectaculaire et en font un sommet de l'art gothique en France. Elle fait donc partie des belles cathédrales du Bassin Parisien, même si sa notoriété n'atteint pas celle des cathédrales de Chartres ou de Reims.

Le cachet du quartier est cependant donné par les constructions civiles, notamment une centaine de maisons à pans de bois qui lui confèrent un aspect médiéval et les hôtels particuliers datant de la Renaissance. Les maisons à pans de bois datent environ du 15^{ème} siècle, une fois la paix revenue dans la région durement touchée par la Guerre de 100 ans. Ces maisons à pans de bois, avec des torchis caractéristiques, comportent généralement un encorbellement marqué. Certaines sont décorées de personnages comme la « maison des deux amis », mais les éléments décoratifs sont généralement très simples. Elles donnent à la vieille ville ce cachet de ville médiévale, bien qu'il s'agisse généralement de constructions de l'époque moderne.

Au 16^{ème} siècle, certaines constructions reçoivent un traitement décoratif plus important. Les maisons situées aux carrefours reçoivent souvent un pilier d'angle (« maison du pilier rouge », « maison du pilier aux clefs », etc.), certaines façades sont sculptées avec l'influence des ouvriers italiens travaillant sur les chantiers des Châteaux de la Loire. Les demeures aristocratiques ou bourgeoises figurent donc parmi les maisons les plus typiques du quartier.

Toujours au 16^{ème} siècle, plusieurs hôtels particuliers typiques de la renaissance, demeures des habitants les plus riches de la ville, sont édifiés à l'intérieur du quartier,

notamment le « Grabatoire » qui fait face à la Cathédrale et abrite aujourd'hui le siège de l'archevêché. Une vingtaine d'autres hôtels particuliers parsèment le Vieux-Mans.

Le caractère homogène du quartier et son succès auprès des visiteurs d'un jour comme des habitants est aussi lié à un traitement paysager récent et bien réussi. Ce traitement paysager concerne à la fois les abords du quartier, avec la mise en valeur particulièrement spectaculaire de la muraille gallo-romaine du côté Sarthe. Il faut noter que le parc du pied de la muraille a fini par remplacer un projet de pénétrante typique des années soixante puisqu'il était alors prévu, comme à Angers, une voie rapide au pied même des remparts. La muraille gallo-romaine l'a donc échappé belle ! Le traitement paysager des abords de la muraille concerne aussi le secteur de la Mairie (vers le centre contemporain), et plus récemment aussi l'intérieur, avec la réalisation du parc de la Verrerie qui occupe la partie haute d'un secteur de la muraille.

La totalité du quartier forme donc un ensemble architectural remarquable, presque toutes les rues comportant des habitations typiques.

2/ le contexte du changement

Comment est-on arrivé à ce résultat homogène ? Il semble particulièrement important de voir qu'il s'agit d'une action de long terme, qu'il faut du temps, des changements d'habitude, des transformations économiques, sociales et culturelles importantes. Il a fallu près de quarante années d'évolution, le processus a été lent et progressif, avec parfois des erreurs. Mais ce mouvement s'inscrit bien dans un contexte national de changement de mentalité et de regard sur le patrimoine et a été rendu possible par des dispositions légales et par la volonté de différents types d'acteurs.

2.1 Un contexte législatif favorable

Dans les années 50, le contexte législatif n'est pas très favorable à la conservation du patrimoine. La prise de conscience vient, en France, de l'instauration de la loi Malraux. Le Vieux-Mans devient ainsi un secteur sauvegardé dans lequel il n'est plus possible de faire n'importe quoi, mais la traduction sur le terrain n'est à l'époque pas si évidente que cela, les changements de mentalité n'étant pas encore suffisants pour faire du patrimoine une idée novatrice.

D'autres dispositions existent également, plus directement liées à la sauvegarde du patrimoine au sens « monuments historiques ». Il existe ainsi plusieurs périmètres autour de la Cathédrale notamment, avec des dispositions précises permettant à l'architecte des Bâtiments de France de pouvoir s'opposer à certaines réalisations. Créer une ouverture (notamment dans les toits) utiliser certains matériaux (menuiseries PVC par exemple) est donc soumis à certaines contraintes. Il est à noter également qu'un certain nombre de maisons ont été classées notamment au début du 20^{ème} siècle, parfois sur des initiatives privées.

Enfin, peut-être encore plus efficace au niveau des particuliers, il existe des dispositions dans les lois de finances qui sont spécifiques pour le bâtiment en général et qui vont s'avérer assez incitatives. Il est en effet possible de déduire des impôts sur le revenu une partie du coût du ravalement des façades.

2.2 Le contexte culturel

L'évolution du contexte culturel, sans doute plus que le contexte législatif qui l'a permis, a été décisif pour la transformation du quartier.

Dans un premier temps, les édifices les plus remarquables ont été protégés, essentiellement dans une optique historique, une sorte de devoir de mémoire, d'intérêt pour

les vieilles pierres lorsqu'elles s'inscrivent dans l'Histoire, qui a parfois conduit à la muséification de ces espaces (c'est le cas de l'hôtel de la reine Bérengère devenu musée).

Le processus actuel est un peu différent, touchant autant à l'identité qu'à la question à proprement parler du patrimoine. On observe une appropriation, concrète pour les catégories sociales aisées qui deviennent propriétaire, symbolique de la part des visiteurs et plus largement de la population mancelle, à tel point que la question de la sauvegarde ne se pose plus, elle est complètement intégrée. Le terme de patrimonialisation est employé en France pour décrire ce processus d'intégration de la dimension patrimoniale dans un processus plus large, associant au patrimoine non seulement une valeur immobilière et foncière élevée mais aussi une valeur d'usage importante. Il devient de bon ton de vivre DANS le patrimoine, pas seulement de le visiter.

Un autre élément important de l'évolution du quartier et un peu plus récent, est le recours à la verdure, à la nature comme élément de mise en valeur du quartier, dans la mouvance de l'émergence du discours environnementaliste. Le végétal n'est pas du tout une caractéristique originelle du quartier, mais aujourd'hui il est associé aux vieilles pierres dans un même élan esthétique. Au début de la réhabilitation, les motivations étaient souvent plus hygiénistes, le premier souci ayant été d'assurer la salubrité du quartier en développant l'adduction d'eau, l'arrivée des réseaux électriques et téléphoniques, en essayant de rendre cohérent l'assainissement et en mettant en lumière les rues étroites pour des raisons de sécurité.

A l'heure actuelle, la végétalisation des espaces publics et privés est plutôt d'ordre esthétique, comme la mise en lumière a évolué vers un aspect esthétique « rêvé », mais ne correspondant pas forcément à la nature originelle du quartier. La végétalisation a pour objet de rendre le quartier agréable, quitte à modifier un peu son aspect initial, et traduit un changement de regard sur le végétal.

Par ailleurs, la mauvaise réputation du quartier dans les années soixante était plus due à la perception des petites ruelles, considérées comme de véritables « coupes gorges », qu'à un réel problème de sécurité. Là aussi, un changement de mentalité s'est opéré, la crainte et les rumeurs qui l'accompagnaient ont disparues. Il s'agit sans doute moins d'un changement réel de contenu et de contenant qu'un changement de perception.

Le quartier est donc redevenu un lieu de référence pour la population mancelle ou du moins une partie de la population. Il est en effet probable que le quartier ne dise pas grand chose en termes identitaires aux habitants des quartiers sud (ZUP des Sablons, Ronceray-Glonnières), dont l'horizon identitaire tend à se limiter à leur quartier de résidence. Par contre, pour la majeure partie des populations des catégories moyennes ou aisées habitant dans l'agglomération ou dans le périurbain, le quartier est connu, fréquenté plus ou moins régulièrement, notamment pour le faire visiter à des amis de passage et une certaine forme d'identification au lieu de résidence passe par la connaissance de ce quartier.

2.3 Le contexte technique

L'évolution d'un troisième contexte explique une bonne part des transformations du quartier. Le savoir-faire nécessaire à l'entretien et a fortiori à la réalisation de maisons dans le style médiéval avait en effet progressivement disparu avec le recours systématique aux matériaux contemporains (plaques de plâtre) et aux méthodes modernes de construction (plans standardisés, béton précontraint, etc.). Une étape préalable à la réhabilitation réussie a donc été la redécouverte de techniques anciennes et l'adaptation de matériaux contemporains. Certaines erreurs ont ainsi été l'occasion de progresser dans ce domaine.

Le fait que le Vieux-Mans abrite le siège des « Compagnons du devoir », est sans doute un élément important de diffusion de ce savoir-faire. Cette association de formation fonctionne à l'ancienne, avec des compagnons et des apprentis, les uns formant les autres,

avec une mobilité entre villes. Elle a contribué à la formation d'ouvriers hautement spécialisés, notamment dans les domaines de la charpente, de la taille de pierre, du travail du bois, des plâtres à l'ancienne, etc.

De plus, des entreprises spécialisées dans la réhabilitation du bâti ancien ont progressivement émergées. Dans toutes les opérations de réhabilitation actuelle dans le Vieux-Mans, se distingue l'enseigne de PAVY SA. Cette entreprise au départ artisanale s'est progressivement spécialisée dans la réhabilitation de l'ancien, développant des savoirs-faires spécifiques qui lui permettent d'être aujourd'hui généralement l'entreprise partenaire des pouvoirs publics, pas seulement au Mans mais de plus en plus dans toute la région, y compris sur des gros chantiers de réhabilitation de monuments historiques. Cette entreprise travaille aussi pour les particuliers, bien que les coûts soient évidemment plus élevés qu'une entreprise ordinaire, mais s'est l'assurance d'un travail fait dans les règles de l'art. De plus en plus de ménages aisés ont donc recours à ses services.

2.4 Le contexte économique

Enfin, le dernier élément de contexte expliquant la réussite globale de la réhabilitation du quartier est évidemment d'ordre économique. Ce n'est pas le tout de réhabiliter, après il faut pouvoir vendre. Or, le contexte général du marché immobilier en France a bien aidé à la réussite du processus. D'une part, l'immobilier a toujours été considéré comme une valeur refuge, son attrait ne s'est donc pas démenti sur les quarante années de transformation du quartier. De plus, les dernières décennies ont été marquées par une tendance à la spéculation sur ce marché, engendrant une hausse des valeurs immobilières importantes. Dans ce cadre, les quartiers historiques, et notamment le Vieux-Mans, ont été particulièrement affectés par la hausse des valeurs immobilières, notamment dans les cinq dernières années.

3/ les acteurs du changement

Dans le processus de transformation du quartier, plusieurs acteurs, institutionnels, privés et particuliers sont intervenus, selon des temporalités différentes, avec des méthodes et des buts un peu différents.

3.1 L'acteur essentiel : la Ville du Mans

La Ville du Mans (au sens de la commune) est sans aucun doute l'acteur essentiel de la réhabilitation du quartier, en étant l'interlocuteur principal de l'Etat. Sans cette impulsion politique, l'ampleur des transformations n'aurait pas été aussi importante, l'unité globale du quartier n'aurait sans doute pas été si évidente.

Dans un contexte local de fortes tensions politiques, la municipalité est restée dominée par les partis de droite jusqu'en 1977. C'est à cette période qu'est initiée la réhabilitation du Vieux-Mans, essentiellement dans un souci de salubrité et d'hygiénisme dans un premier temps, avec une petite pointe de sauvegarde du patrimoine. Mais la sauvegarde du patrimoine urbain n'est pas le cheval de bataille de cette municipalité moderniste, qui ne perçoit pas forcément l'ensemble du quartier comme étant à sauvegarder à tout prix, comme le montre l'opération Percée centrale qui a été une opération de rénovation urbaine très brutale d'un quartier voisin, plus récent mais qui comptait quand même un certain nombre d'édifices remarquables. C'est une municipalité qui a longtemps voulu moderniser Le Mans tout azimut, avec des justifications d'ordre économique. Mais elle s'appuie quand même sur la constitution d'un secteur sauvegardé pour initier la réhabilitation du quartier, en n'imaginant d'ailleurs pas au départ le potentiel ni l'impact financier. Il faut dire également que les années soixante voient la réalisation de très grandes opérations urbaines, avec la construction des ZUP

(Sablons, Allonnes, la première sous l'égide de la SEM), et donc l'opération de rénovation complète du quartier Percée Centrale (confiée au secteur privé), etc. Dans ce cadre, la réhabilitation du Vieux-Mans n'est pas au cœur de la politique de la municipalité avant 1972, date à laquelle la restauration du vieux centre historique est « officiellement » entreprise.

Toutefois, petit à petit, la perception de l'opération change. Il existe même une rupture en 1977 lors du changement de majorité municipale. La ville bascule à gauche, ce qui correspond d'ailleurs plus à la composition sociale de la population, et même plus spécifiquement se donne un maire communiste. Ce basculement s'est fait dans un contexte national « d'Union de la gauche » (la plupart des grandes villes sont passées à gauche à cette occasion, de façon plus ou moins durable), mais aussi dans un contexte local où la brutalité des opérations de rénovations est désavoué, dont d'ailleurs une concerne le Vieux-Mans. Parmi ces opérations de rénovation, le percement de la rue de la Galère et l'opération de rénovation complète qui entoure littéralement l'église Saint-Benoît, la plus ancienne de la ville dans la partie sud du Vieux-Mans, ont été particulièrement mal perçues. La cohabitation entre des immeubles modernes sans caractère et le bâti ancien est difficile, d'autant que les immeubles récents prennent littéralement appui sur les maisons à pans de bois. Ce n'est peut-être pas l'élément clé des élections de 1977, mais cela a sans doute contribué en partie au changement de majorité.

Dans la première phase, des opérations de réhabilitation commencent dans le Vieux-Mans, parfois utilisant les matériaux modernes (béton) mais respectant les volumes, par exemple dans la Cour d'Assé, parfois mieux réussies mais qui commencent aujourd'hui à vieillir en raison de la faible qualité des matériaux utilisés à l'époque. Cette première phase de réhabilitation est donc en grande partie initiée et conduite par volonté politique.

3.2 L'outil d'aménagement : La SEM, société d'équipement du Mans

La volonté politique s'appuie en fait sur un outil présent dans toutes les villes françaises, la Société d'Équipement du Mans. Comme toutes les SEM, cette société d'équipement mixte est régie par les textes de 1953. Créée en 1961 au Mans, avec cet acronyme spécifique, elle devient l'outil privilégié de mise en œuvre des grandes opérations d'urbanisme. La construction de la ZUP des Sablons à partir de 1963, la création des grandes ZI (Zones industrielles nord et sud de l'agglomération) puis les ZAC et ZAD plus récentes notamment autour de l'Université (zones d'aménagement concerté et zones d'aménagement différé), ont été ou sont encore pilotées par la SEM. Mais la première mission a été la réhabilitation du Vieux-Mans et elle intervient encore régulièrement, parfois pour une seconde opération de réhabilitation lorsque la première a été mal menée ou date du début du processus.

Une SEM associe capitaux publics et privés, ce qui lui assure une puissance financière importante, mais la Ville reste majoritaire dans le capital de la société. Son action sur le Vieux-Mans, contrairement à son action dans les grandes opérations structurantes, est un travail de fourmi sur plus de trente ans. Avec beaucoup de patience, la SEM achète une maison, attend que celle d'à côté, qui forme un ensemble cohérent se libère également, réhabilite dans les règles de l'art, puis loue ou vend. Le bilan financier global est d'ailleurs loin d'être négatif. Si au début, certaines opérations se sont fait à perte, aujourd'hui, ce n'est plus le cas, sauf destruction pure et simple (pour dégager la muraille par exemple). En fait, avec une mise financière initiale relativement modeste, l'intervention peut se faire sur l'ensemble du quartier sur le long terme. Manifestement, l'action de la SEM s'est concentrée au départ sur certaines rues, puis s'est recentrée sur d'autres secteurs du Vieux-Mans et progressivement a couvert une grande partie du quartier, tout en laissant souvent faire les

autres acteurs de la réhabilitation. Au final, la SEM occupe donc une place centrale dans les réhabilitations.

Il faut noter que la commune a bien sûr reçu l'aide de la CUM (Communauté Urbaine du Mans), l'organisme intercommunal qui s'occupe comme dans tous les quartiers de l'assainissement, de la voirie, de l'éclairage. Le soin particulier accordé au quartier (enfouissement ancien des réseaux d'électricité et de téléphone, pavés particuliers, luminaires spécifiques) est inclus dans le budget global de la CUM.

La volonté politique, relayée par les services municipaux (services d'urbanisme) ou para-municipaux a donc été l'élément moteur de la transformation du quartier.

3.3 Les autres acteurs

Dans un second temps, quelques promoteurs locaux, sur des opérations ponctuelles bien sûr, ont pu se saisir seuls d'une opportunité et réhabiliter des maisons, généralement isolées. Notez que les chantiers peuvent poser des problèmes d'accessibilité car les voies sont très étroites, mais les collectivités territoriales donne toujours les permissions de voirie avec quelques aménagements.

Des associations ont aussi relayé l'action municipale ou ont essayé de l'infléchir. La « commune libre du Vieux-Mans », en fait une association loi 1901, a tenu un rôle important de fédération des habitants. Elle s'est notamment fait l'écho de revendications spécifiques, en particulier pour le problème du stationnement. Tout le quartier est aujourd'hui traité en « cour urbaine », où la circulation est limitée aux riverains et fournisseurs, même si les interdictions ne sont pas appliquées de façon drastique. Elle a également transmis, avec d'autres associations, des conseils aux particuliers pour la réhabilitation. Elle a fait office de force de proposition lorsque la municipalité dérapait un peu, mais aussi d'organisateur de temps forts avec par exemple la mise en place d'une nocturne aux bougies avant les fêtes de Noël, basée sur l'implication des habitants. L'ensemble de l'action s'est fait dans un esprit de sauvegarde du quartier mais avec une optique d'ouverture au public sans repliement sur soi qu'il faut saluer dans le contexte actuel, malgré des revendications parfois étroites.

Toutefois, ce sont les particuliers qui rénovent le plus, tout simplement parce qu'il y a une population qui désire résider vraiment dans le Vieux-Mans et qu'il existe donc un engouement, mais aussi un marché. Des particuliers rachètent donc, réhabilitent, ils ont souvent recours aux conseils d'entreprises spécialisées ou d'organismes, avec des phénomènes de diffusion dans certaines rues, notamment sur les marges du Vieux-Mans à l'heure actuelle, parce qu'il ne reste pas beaucoup de possibilités. L'analyse sur le long terme d'une rue montre qu'il y a souvent un pionnier qui est proche d'une rue adjacente dans laquelle les opérations de réhabilitation ont déjà eu lieu. Ensuite la maison voisine ou la maison suivante emboîte le pas. Il existe donc un phénomène de diffusion depuis une extrémité de la rue. Cette diffusion n'est pas parfaitement linéaire, dépend des possibilités financières des propriétaires, varie également selon les statuts d'occupation, les logements en location étant souvent rénovés plus tardivement. On observe donc des rebonds, des retours en arrière dans le processus de diffusion, mais pour l'exemple de la rue St Benoît, observée sur le long terme, l'ensemble des immeubles de la rue finissent (à une exception près) par être réhabilités. Cela donne parfois des résultats un peu étonnants en fonction des goûts des propriétaires, mais dans l'ensemble la plupart se conforment au style dominant de la rue. La tendance est d'ailleurs à la peinture des boiseries (en rouge notamment), ce qui correspond plus à l'esprit de la ville médiévale que la classique couleur marron utilisée jusqu'à présent.

Aujourd'hui, marché et action publique se soutiennent donc mutuellement dans le processus de réhabilitation de l'ensemble du quartier.

4/ Conséquences sociales et économiques

Cette transformation physique du quartier a cependant des conséquences sur son rôle dans l'agglomération. Sa fonction essentielle est une fonction résidentielle, avec des mutations sociales non négligeables. Quelques activités économiques liées à la fonction touristique et culturelle ont également réinvesties le quartier. Enfin, les changements les plus profonds concernent sans doute l'image du quartier, passé du quartier « malfamé » à la situation de symbole.

4.1 Mutations sociales

Dans les années soixante, l'image du quartier est en effet assez négative. Certes, les représentations sont souvent exagérées, mais le quartier est considéré comme le « mauvais » quartier de la ville, concentrant les activités illicites et les individus les plus marginaux. C'est en tous cas un quartier avec une importante composante populaire qui n'attire pas forcément les habitants des autres quartiers.

Les transformations du bâti ont été telles qu'aujourd'hui l'image résidentielle a complètement changée. Il existe en effet un bâti de très grande qualité, avec des éléments architecturaux extraordinaires (façades, volumes intérieurs, etc.), avec aussi des jardins privatifs au pied de la muraille gallo-romaine qui forment la partie arrière de jolies maisons à pans de bois ou encore des carrés de verdure derrière de hauts murs qui permettent d'avoir l'impression d'être très loin du centre-ville. Ce type de bâti attire de plus en plus de cadres ayant les moyens d'acheter dans le quartier. Ainsi, 17% des habitants sont cadres, c'est le troisième score après le quartier Tessé (22%) et le quartier Jardin des Plantes (17%), qui sont les quartiers résidentiels chics de l'agglomération. Il faut ajouter 6% d'artisans-commerçants (plus fort score de la ville) et 19% de professions intermédiaires (maximum dans la commune : 20%). Ces chiffres sont basés sur l'ensemble de la population, donc y compris retraités ou enfants en bas âge. Si on se basait sur la PCS de la personne de référence du ménage, les scores seraient évidemment encore plus élevés. Le Vieux-Mans est donc un quartier avec une population globalement très aisée.

Certains parlent de gentrification pour caractériser le processus. Toutefois, il ne s'agit pas d'un processus véritablement initié par quelques pionniers, comme dans les exemples nord-américains, d'autant qu'il est toujours resté un certain nombre de notables qui résidaient dans le Vieux-Mans, en particulier dans les maisons remarquables. Il est donc sans doute préférable de parler d'embourgeoisement du quartier, processus qui s'accélère ces dernières années, avec la hausse des valeurs immobilières notamment.

Quelques éléments pondèrent cependant cette image de quartier embourgeoisé. En effet, seuls 23% des immeubles n'ont qu'un seul logement, ce sont ceux-là qui sont majoritairement investis par les cadres et les artisans-commerçants. 70% des immeubles comptent donc de 2 à 9 logements, et sont marqués par une autre population, notamment des étudiants ou des jeunes couples d'actifs. Le Vieux-Mans est donc un quartier avec une population assez jeune, avec en tous cas peu de retraités (moins de 14%, le chiffre est plus faible seulement dans certaines ZUP et dans le quartier de l'Université), avec 22% d'autres inactifs, ce qui est également assez faible, mais dans ce groupe, on trouve très peu de jeunes enfants et par contre un nombre assez important d'étudiants.

Enfin, il existe encore une certaine mixité sociale liée à la présence de quelques immeubles HLM (environ 60 logements), remarquablement placés juste au dessus de la muraille. Les occupants sont donc en partie des personnes à faibles revenus, mais il ne s'agit quand même pas de la même population que dans les quartiers d'habitat social. En effet, le côté particulièrement agréable de ces logements sociaux fait que le turn over est très faible,

les occupants ne sont pas pressés de devenir propriétaire même s'ils finissent par en avoir les moyens !.

Globalement, il est donc possible de dire qu'il s'agit désormais d'un quartier de personnes à fort capital culturel. Le contrechamp de cette évolution sociale est la fermeture progressive de l'espace, grands portails, clôtures, digicodes et interphones ayant progressivement fleuri dans le quartier, lui enlevant une partie de son âme pour les visiteurs.

4.2 La reconquête par les activités

Dans les années soixante-dix, il n'y avait plus beaucoup d'activité dans le quartier. Depuis, trois types d'activités se sont renforcés : les activités de restauration, les activités culturelles et les activités liées à l'art.

Les activités de restauration sont présentes plus particulièrement dans les zones les plus proches du centre-ville, notamment autour de la place St Pierre, accessible par un itinéraire piétonnier depuis le quartier St Nicolas et la place de la République qui est le point nodal de l'agglomération, ainsi qu'autour de la rue de la Vielle Porte, également très facile d'accès depuis la place de la République via la place de l'Eperon. Dans la rue de la Vielle Porte, mais aussi dans la rue adjacente (impasse Dorée), quasiment tous les immeubles sont occupés par une activité de restauration au rez-de-chaussée. Parfois, cela peut donner des choses un peu étonnantes sur le plan architectural, avec un restaurant mexicain et le bar « L'arc-en-ciel », qui ne respectent pas vraiment le cachet du quartier. Les activités de restauration sont donc organisées en deux pôles très nets, mais il existe aussi ce type d'activité ailleurs dans le Vieux-Mans, notamment au pied de la muraille gallo-romaine.

La seconde activité qui assure le renouveau économique du quartier est constituée de l'ensemble des activités culturelles. Celles-ci sont un peu disséminées sur l'ensemble du quartier. Historiquement, le Conservatoire de musique, aujourd'hui « Ecole nationale de musique et d'art dramatique » (il en existe une dans chaque ville importante), a été la première grande activité culturelle installée dans le Vieux-Mans. Après 1977, avec le changement de majorité municipale, d'autres activités culturelles s'y ajoutent, notamment la MJC Prévert (Maison des Jeunes et de la Culture), qui comporte une salle de cinéma et propose un grand nombre d'activités culturelles. Installer une MJC dans ce quartier où vivaient en fait peu de jeunes, a été à l'époque un véritable pari. La MJC a cependant rapidement rayonné sur l'ensemble de la ville, en étant attractive grâce à un éventail d'activités important et un état d'esprit qui correspondait bien à l'époque mais connaît des difficultés récentes. Enfin, parmi les autres activités culturelles, l'Ecole des Beaux-Arts est située à l'entrée du quartier (une crypte archéologique concernant les thermes romains a été aménagée en sous-sol et est accessible au public), plusieurs musées sont soit dans (Musée de la Reine Bérengère) soit à l'entrée du quartier. Enfin, le quartier compte un grand nombre d'enseignants privés, de musique notamment.

Entre le conservatoire de musique et la MJC Prévert, au cœur du Vieux-Mans donc, se sont également développées un certain nombre d'activités d'art : soit dans le domaine de la restauration d'objets anciens, notamment d'instruments de musique (luthier, etc.), mais aussi ateliers de reliure d'art, de rénovation de manuscrits, etc., soit dans le domaine de l'exposition (galeries de peinture, antiquaires, etc.). Cette activité est en lien direct avec la fréquentation touristique et de loisir qui est en hausse constante, même si elle est difficile à mesurer. L'office de tourisme propose des visites guidées tous les jours l'été, et à la demande le reste de l'année, qui partent à pied de la cathédrale, mais le quartier est également assez fréquenté par les habitants du Mans qui viennent se balader avec des amis, ce qui est assez difficile à mesurer.

La vie du quartier, même si elle n'a rien à voir avec un quartier commerçant, est en fait de plus en plus importante, étayée par un programme d'animation qui s'étoffe progressivement : les « Nocturnales » sont des promenades associant visites et concerts ou animations théâtrales (deux soirs par semaine l'été) ; théâtres de rue et spectacles de cirque et chansons ont lieu une fois par semaine l'été ; illuminations, nocturne au bougies et visites aux flambeaux ont lieu l'hiver ; etc., la liste complète serait vraiment trop longue. Le Vieux-Mans est en fait devenu l'un sinon le lieu phare de l'animation culturelle « ordinaire » de la ville. Les fêtes appelées « Les Cénomanies » ont été (il faut malheureusement parler au passé) de grands rassemblements se déroulant dans le quartier et qui ont incité les habitants à venir dans le Vieux-Mans et à se l'approprier, dans un esprit qui perdure à travers ces animations courantes. La dimension festive du quartier a donc été le symbole de l'appropriation collective du Vieux-Mans par la population mancelle.

Enfin, le quartier a été le site de tournages de films dont le plus célèbre est *Cyrano de Bergerac* avec Gérard Depardieu. A cette occasion, le mobilier urbain contemporain a été démonté et les ruelles ont été couvertes de sable pendant près d'un mois. De très nombreux films ont en fait été tournés au Mans (*Le Bossu* avec Daniel Auteuil et Fabrice Luchini, *Le Masque de Fer* avec Gérard Depardieu, Jeremy Irons et Leonardo Di Caprio, etc.). La liste complète figure d'ailleurs dans les plaquettes de la Ville du Mans car c'est devenu un élément de prestige et de communication, une véritable image pour la commune du Mans, à la fois pour la communication interne, à destination des habitants, et pour la communication externe, tant auprès des visiteurs potentiels qu'auprès des acteurs économiques par exemple.

Le chemin parcouru est donc particulièrement long, et par un remarquable retournement de l'histoire, le quartier malfamé des années soixante est devenu un quartier symbole de la dimension collective du « vivre ensemble », alors même que sa fonction principalement résidentielle fait que le bâti se ferme de plus en plus, contribuant à la privatisation progressive du patrimoine architectural remarquable du quartier. Cet exemple, à travers ses réussites et ses échecs doit donc pouvoir donner quelques pistes pour imaginer l'avenir de la médina de Sfax, dont l'homogénéité est également remarquable.